



ALLIANZ
FÜR WOHNEN
IN HESSEN

HESSEN



Gute Beispiele Quartiersentwicklung

Martini-Quartier Kassel

Ein lebendiges Quartier mit interessanten städtebaulichen, sozialen und architektonischen Lösungen



Die rund 15.000 qm umfassende Fläche der ehemaligen Martini-Brauerei im Kasseler Vorderen Westen wird zu einem neuen Quartier entwickelt. Der Stadtteil, seit 1885 Brauereistandort, ist durch gründerzeitliche Strukturen geprägt, an die das Quartier städtebaulich und von der Gestaltung des Freiraums her anknüpft. Bushaltestelle, Straßenbahn und Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar, ebenso eine lebhaftes Geschäftsstraße. Neue Nahversorgungseinrichtungen sind am Quartiersrand geplant.

MARTINI
QUARTIER
KASSEL
urban diversity.

Zielsetzungen

Das Quartier wird sich durch eine kleinteilige Nutzungsmischung, durch eine große Bandbreite an Wohnformen und soziale Vielfalt auszeichnen. Es soll Raum bieten für unterschiedliche Lebensstile, aber auch differenzierte Wohn- und Arbeitsformen ermöglichen. Insgesamt entstehen rund 240 WE, darunter auch ca. 50 Eigentumswohnungen sowie behindertengerechte Wohnungen. Wichtiges Ziel des Projekts ist es, bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum zu schaffen für Menschen mit unterschiedlichen Einkommen das Zusammenleben mehrerer Generationen zu fördern sowie Unterstützungsleistungen, aber auch Selbst- und Nachbarschaftshilfe, bzw. -netzwerke zu ermöglichen. So soll ein Beitrag zum experimentellen Wohnungs- und Städtebau wie auch zur lokalen Baukultur geleistet werden.

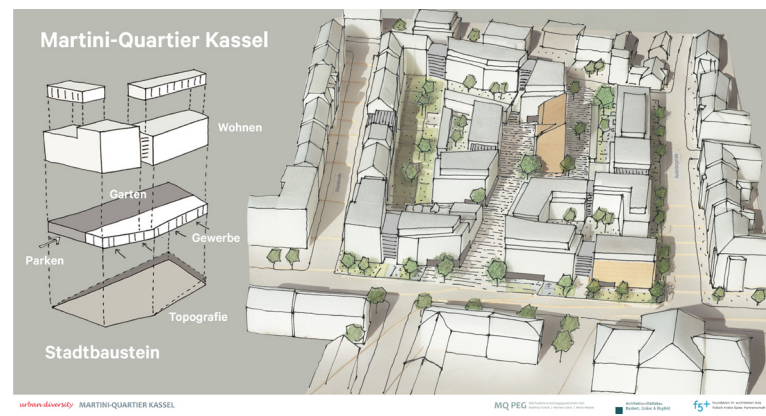
Neben Wohnungen werden auch soziale, kulturelle und gemeinschaftlich nutzbare Angebote geschaffen sowie Gewerbe, Dienstleistungs- und Ladennutzungen angesiedelt, insbesondere in den Erdgeschosszonen als Schnittstelle zum öffentlichen Raum. So sollen monofunktionale Strukturen vermieden und der öffentliche Raum belebt werden. Damit dies auch umgesetzt wird, wurden entsprechende Vorgaben formuliert und sowohl vertraglich im Rahmen von Erschließungs- und Entwicklungsverträgen mit den Grundstückserwerbern, als auch im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur vertikalen Gliederung der Nutzungen in den Gebäuden verankert. Aber auch eine hohe bauliche Dichte ist, angelehnt an den gründerzeitlichen Bestand, vorgeschrieben.

Besonderer Wert wird auf die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes gelegt. Räume und Flächen sollen flexibel nutzbar sein und gemeinschaftliche Gartenbereiche ergänzen das Konzept.

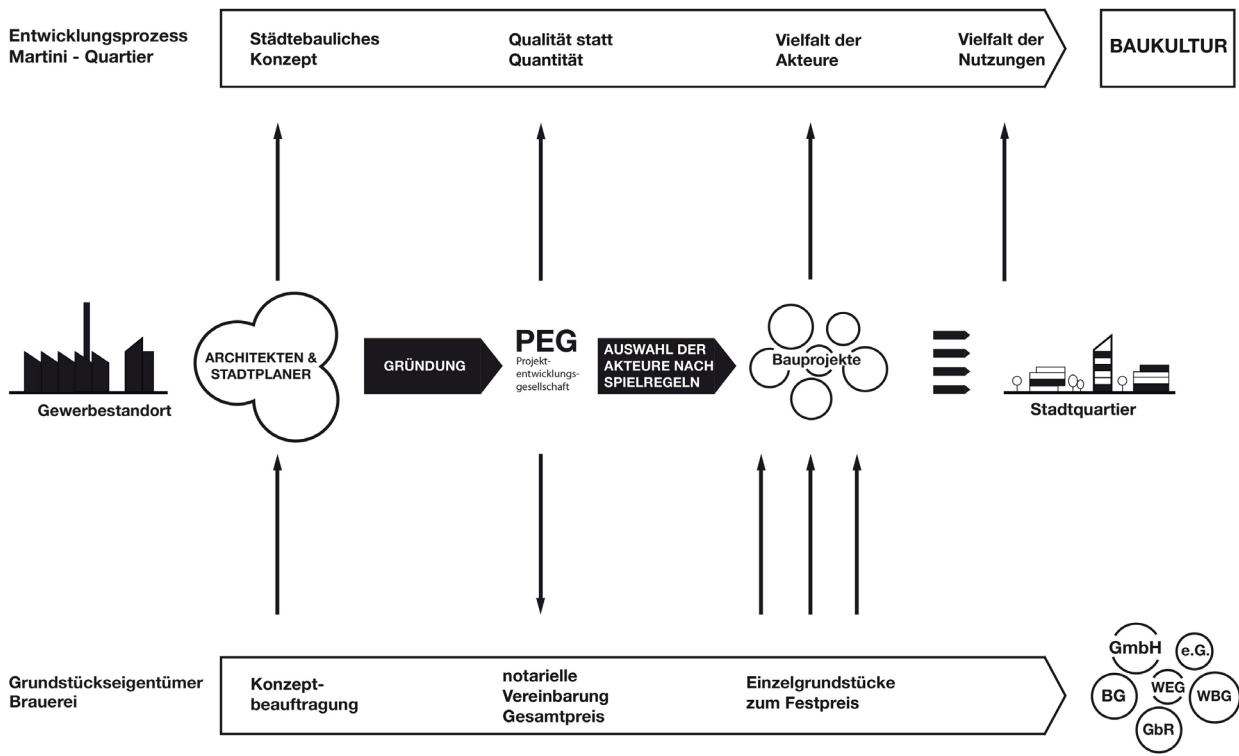
Herrichtung und Erschließung

Die Brauerei-Gebäude wurden mit Ausnahme des historischen Sudhauses und des ehemaligen Verwaltungsgebäudes abgerissen. Das alte Sudhaus bleibt als markantes Bauwerk des neuen Quartiers erhalten und wird für Büros und eine soziokulturelle und gastronomische Nutzung im Erdgeschoss umgebaut. Alle übrigen Gebäude des Quartiers werden Neubauten sein.

Nach der Freimachung des Areals erfolgte die Erschließung, u.a. wurde ein fernwärmebasiertes Arealnetz verlegt. Im Rahmen der Herrichtung des



Bauflächen



urban diversity MARTINI-QUARTIER KASSEL

MQ PEG MQ Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Matthias Foltz | Michael Linker | Mario Hoebel

Architektur-Städtebau
Bankert, Linker & Hopfeld

f5+ Foundation 5+ architekten bda
Foltz Krebs Spiess Partnerschaft mbB

Areal wurde auch ein Teil der von der Brauerei genutzten historischen Eiskeller aus statischen Gründen verfüllt, einige bleiben auch künftig zugänglich. Die Eingänge, die zum Teil unter der neuen Bebauung liegen, werden aufwendig verfüllt, der überwiegende Teil bleibt jedoch erhalten und wird auch künftig zugänglich und erlebbar bleiben.

Neben der aufwendigen Sicherung der Eingänge, wird auch die Unterhaltung der Kelleranlagen von den Quartiersakteuren übernommen (oder: liegt in der Zuständigkeit der Quartiersakteure).

Nachhaltigkeit

Angestrebt werden zudem nachhaltige Lösungen im Bereich der Energieversorgung und der Mobilität, z.B. eine Mieterstromanlage mit Batteriespeicherung auf dem Dach, die (gemeinschaftliche) Nutzung von Elektromobilen, eine Dach- und Fassadenbegrünung, aber auch die Einrichtung von Nistflächen für Bienen, Singvögel, Fledermäuse u.a.

Projektentwicklung

Das Konzept wurde zunächst von Stadtplanern und Architekten mit hohem sozialverantwortlichen und gestalterischem Anspruch entwickelt. Für die Umsetzung des Konzepts war zum einen

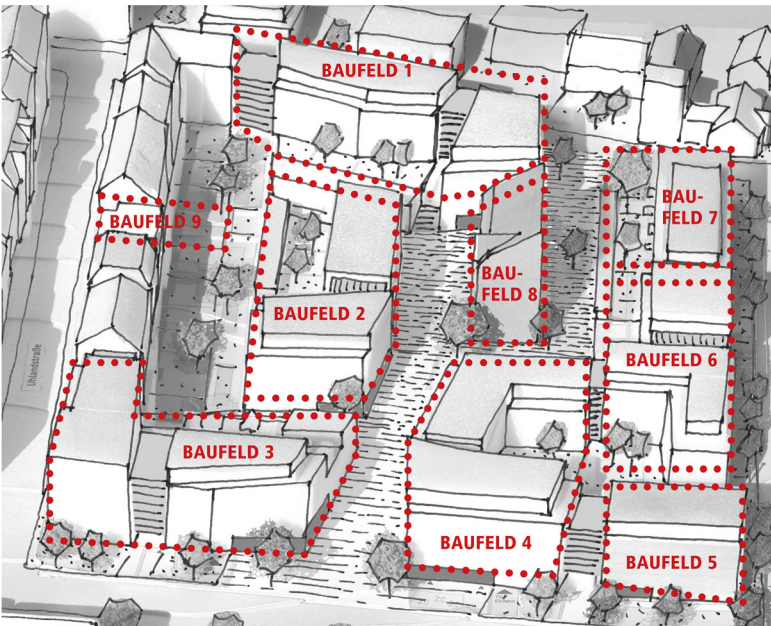
die frühzeitige Vereinbarung eines Kaufpreises von Bedeutung, der zunächst in einem Kaufvertrag festgehalten wurde und im Folgenden die Gründung einer privaten, mit der Planung und Steuerung des Prozesses beauftragten Projektentwicklungsgesellschaft.

Die Prozessqualität wurde durch die MQ Projektentwicklungsgesellschaft (MQ-PEG) auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Kassel sowie durch Auswahl der Bau-Akteure frühzeitig gesichert. Die einzelnen Grundstücke wurden dann nach Qualität zu Festpreisen statt nach Höchstgebot vergeben.

Die Stadtteilöffentlichkeit war von Beginn an eingebunden und im Projektverlauf beteiligt und hat sich aktiv in den Planungsprozess eingebracht.

Das Konzept und das Verfahren wurden im Mai 2018 mit dem „polis AWARD“ in Bronze (polis-Magazin / Bundesstiftung für Baukultur) für urbanes Flächenrecycling gewürdigt.

Insgesamt neun Bauherren werden auf dem Gelände Gebäude errichten bzw. umbauen: Private Baugemeinschaften, ein genossenschaftliches Wohnprojekt, eine gemeinnützige GmbH, eine gemeinnützige Stiftung, eine Kasseler Wohnungsbau-Gesellschaft, eine Büro-Baugemeinschaft u.a. Selbstbestimmte und soziale Wohnprojekte sowie inklusives Wohnen sind wesentliche Bausteine des künftigen Quartiers.



Akteure des Martini Quartiers

- Baufeld 1: 35 Eigentumswohnungen mit Gewerbefläche
- Baufeld 2: 26 Genossenschaftswohnungen mit Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen
- Baufeld 3: 46 Mietwohnungen (davon 9 geförderte Wohnungen) mit Gewerbefläche
- Baufeld 4: 41 Vario-Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen
- Baufeld 5: 18 Apartments mit Kiosk für Menschen mit und ohne Behinderungen
- Baufeld 6: 40 Mietwohnungen mit Quartiersgarage und Gewerbeflächen
- Baufeld 7: Wohnprojekt mit 20 Eigentumswohnungen und Gemeinschaftsräumen
- Baufeld 8: Sudhaus - Bürogemeinschaft mit 6 Büroeinheiten und Gastronomie
- Baufeld 9: Wohnprojekt mit 8 Wohneinheiten



Baufeld 1



Baufeld 1



Baufeld 2



Baufeld 2, Grundsteinlegung



Baufeld 5



Baufeld 7



Baufeld 8, künftige Quartiersmitte



Baufeld 8

Zeitplan und Rahmendaten

- Schließung der Martini Brauerei 2016
- Rahmenplanung 2015/2016
- Bebauungsplan 2017
- Freimachen, Erschließungs- u. Baubeginn 2018
- Fertigstellung: bis 2021
- Investitionsvolumen insgesamt: 50 bis 60 Mio. Euro, weitgehend frei finanziert
- 29.000 qm Geschossfläche

Städtebauliches Konzept und Bauleitplanung:

foundation 5+ architekten bda mit Bankert, Linker & Hupfeld

Ansprechpartner:

MQ Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Matthias Foitzik, Michael Linker und Mario Hoebel

Karthäuserstr. 7-9, 34117 Kassel

Tel: 05617663940, E-Mail: info@mqks.de

www.mqks.de

Bilder © MQ Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bankert, Linker & Hupfeld, foundation 5+ architekten bda, proforma